
ОЦІНКА ЗЕМЛІ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА

УДК 911.3:332.6

ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЗЕМЛІ ПРИ ЗАСТОСУВАННІ ВИТРАТНОГО ПІДХОДУ В ОЦІНЦІ НЕРУХОМОГО МАЙНА

ДРАПІКОВСЬКИЙ О. І., ІВАНОВА І. Б.,

Центр організації і економіки міського землекористування

Розглянуто питання визначення та обліку ринкової вартості землі як складової вартості нерухомого майна при застосуванні витратного підходу

Ключові слова: *вартість землі, витратний підхід, нерухоме майно, методи оцінки землі.*

Постановка проблеми. Переважну більшість оцінок нерухомого майна виконують із метою визначення ринкової вартості, не акцентуючи уваги на вартості його фізичних складових — землі та поліпшень. Проте є сфери застосування оцінки, де потрібно встановити ринкову вартість кожної із цих складових. Така необхідність виникає у бухгалтерському обліку, при оподаткуванні й страхуванні майна, а також при вирішенні майнових суперечок, пов'язаних з відшкодуванням збитків власникам та користувачам нерухомості. Аналогічне завдання виникає і в оцінці нерухомого майна при використанні витратного підходу, в якому вартість такого майна представлена сумою вартостей землі та поліпшень.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Питанню визначення вартості фізичних складових при оцінці нерухомого майна, розташованого передусім, у межах населених пунктів, присвячено численні публікації відомих фахівців у галузі оцінки. Зокрема, цією проблемою активно займаються Ю.Ф.Дехтяренко, Ю.М.Манцевич, Ю.М.Палеха, Б.А.Семененко, В.Л.Туровська, проблемою оцінки поліпшень — Т.М.Аджієв, Ю.В.Крумеліс, В.Г.Лісняк. Проте автори переважно спираються на існуючу практику фракційної оцінки, коли землю і поліпшення оцінюють відокремлено. Це вступає в суперечності з ринковим ціноутворенням, оскільки ринок дає економічну інтерпретацію цінності нерухомості як цілісного об'єкта без розподілу її за складовими. Тому фракційні оцінки землі та поліпшень не гарантують досягнення ринкової вартості нерухомості при застосуванні витратного підходу.

Вказана обставина зумовлює інтерес до визначення адекватного внеску вартості фізичних складових у загальну вартість нерухомості, що дає змогу встановлювати їхню ринкову вартість і ринкову вартість об'єкта в цілому. Очевидно, що розв'язати цю проблему можна буде якнайкраще, якщо разом із визначенням ринкової вартості поліпшеної нерухомості можна розрахувати й ринкову вартість землі.

Мета статті — розглянути особливості визначення та обліку ринкової вартості землі при застосуванні витратного підходу до оцінки нерухомого майна. Для цього будуть розкриті системні властивості нерухомого майна як необхідної умови встановлення ринкової вартості землі, пріоритетні методи оцінки останньої та особливості відображення вартості землі у фінансовій звітності, в тому числі й для об'єктів державної та комунальної власності.

Виклад основного матеріалу. 1. Роль вартості землі при витратному підході. Витратний підхід репрезентує один із поглядів на природу вартості, згідно з яким вартість акумулює всі понесені витрати на створення об'єкта і тим самим відбиває хід міркувань учасників ринку, що приймають рішення в умовах альтернативи, — придбати готовий об'єкт нерухомості чи створити об'єкт еквівалентної корисності, придбавши подібну земельну ділянку та поліпшивши її аналогічним чином.

Така концептуальна модель витратного підходу є універсальною для будь-якого типу нерухомості й, крім усього іншого, розкриває сутність самої нерухомості як нерозривної єдності землі та земельних поліпшень:

$$V_O = V_L + V_B, \quad (1)$$

де V_O — вартість об'єкта нерухомого майна;

V_L — вартість землі;

V_B — вартість земельних поліпшень.

Визначення вартості землі — імператив витратного підходу в оцінці нерухомого майна. Це зумовлено не лише тим, що вартість землі є одним із доданків у концептуальній моделі витратного підходу, але й тим, що їй належить роль родової ознаки в ідентифікації нерухомого майна. За суттю майно може бути класифіковане як нерухоме настільки, наскільки у його вартості присутня вартість землі. При цьому вартість землі може дорівнювати вартості нерухомості, якщо ділянка вакантна:

$$V_L = V_O, \quad (2)$$

тоді як вартість земельних поліпшень завжди відобразатиме тільки внесок праці, капіталу та підприємницької ініціативи в загальну вартість нерухомого майна:

$$V_B = V_O - V_L, \quad (3)$$

що унеможливує визначення вартості земельних поліпшень без знання значення вартості землі.

Слід наголосити, що таке розуміння ролі вартості землі при витратному підході сформувалося не відразу. Ще на початку ХХ століття практика його застосування зводилася до калькуляції витрат на спорудження будівлі, до яких земельний брокер додавав вартість землі, відбиваючи в її значенні своє уявлення про переваги чи недоліки місця розташування цієї будівлі [9]. Саме земельним брокерам 20-х років минулого століття приписують загальновідому фразу про те, що три найважливіших чинники у визначенні бажаності нерухомості — це “місце розташування, місце розташування, місце розташування”.

Проте до середини ХХ століття у зв'язку з різким збільшенням обсягів будівництва в умовах природної обмеженості земель під забудову до обґрунтованості визначення вартості землі, яка почала неухильно зростати в ціні, стали висувати жорсткіші вимоги. В оцінці нерухомості посилюється роль інвестиційного й фінансового аналізу, що приводить до поглибленого

уявлення про економічну природу нерухомого майна і як результат — до переосмислення взаємозв'язку вартості землі й вартості поліпшень у концептуальній моделі витратного підходу.

Очевидно, що вартість фізичних складових нерухомості — землі та поліпшень — неможливо визначити незалежно одна від одної, так само, як їхній сукупний внесок у загальну вартість нерухомості не зводиться до простого підсумовування фракційних оцінок останніх. Ключовим моментом тут став той факт, що і вартість фінансування, й прибуток девелопера, які включають у вартість земельних поліпшень, належать не лише до витрат на підрядні роботи та послуги, що надаються при створенні об'єкта нерухомого майна, але й до витрат на придбання землі, на якій цей об'єкт створюють (рис. 1).

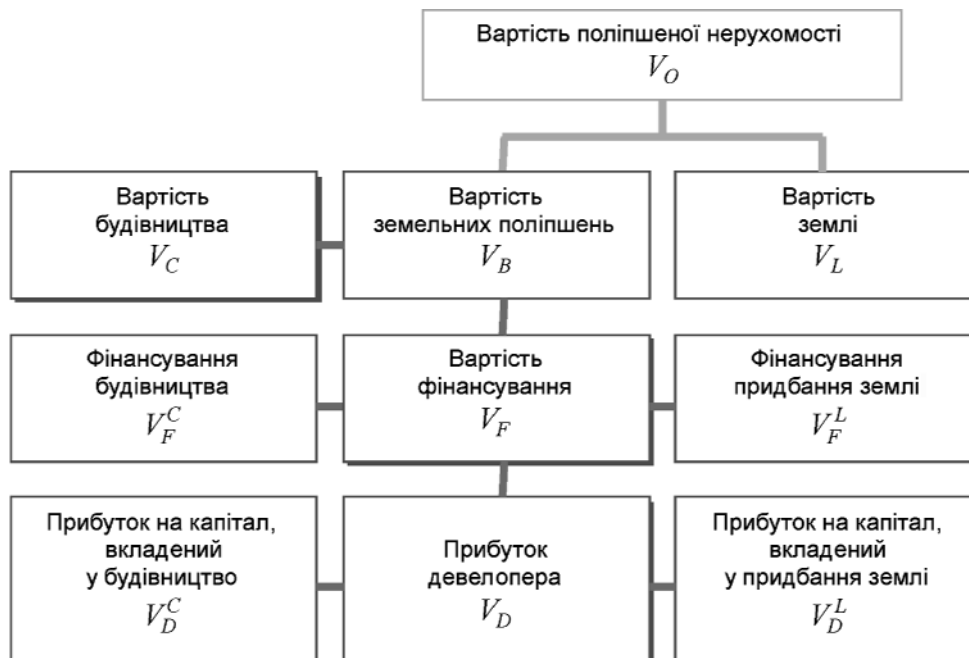


Рис 1. Структура вартості поліпшеної нерухомості [3]

За суттю вартість поліпшень завершеної будівництвом нерухомості акумулює вартість підрядних робіт, пов'язаних зі створенням та реалізацією об'єкта нерухомого майна, вартість фінансування цих робіт і фінансування придбання землі, прибуток девелопера на кошти, вкладені в підрядні роботи й у придбання землі:

$$V_B = V_L \left((1+i)^n - 1 \right) + \sum_{t=1}^n V_{C_t} (1+i)^{n-t}, \quad (4)$$

- де V_{C_t} — вартість підрядних робіт за t -й період розвитку ($t = 1 \div n$);
 i — ставка дисконтування, що відповідає інтересу інвестора та інтересу девелопера;
 n — строк будівництва.

Та обставина, що у вартості поліпшень наявні складові, пов'язані з вартістю землі, не тільки пояснює зростання вартості поліпшень у місцях із вигідним розташуванням, але й потребує визначення їхньої вартості як

залишку від ринкової вартості поліпшеної нерухомості за вирахуванням ринкової вартості землі.

Останнє положення особливо актуальне при оцінці нерухомості на стадії функціонування, оскільки ринкова вартість землі завжди повинна відображати найефективніше її використання, що дає змогу врахувати у вартості поліпшень їхнє сукупне знецінення, включаючи і втрату економічної корисності останніх за рахунок того, що земля може мати інше, відмінне від існуючого, найефективніше використання (рис. 2) [6, с. 52].

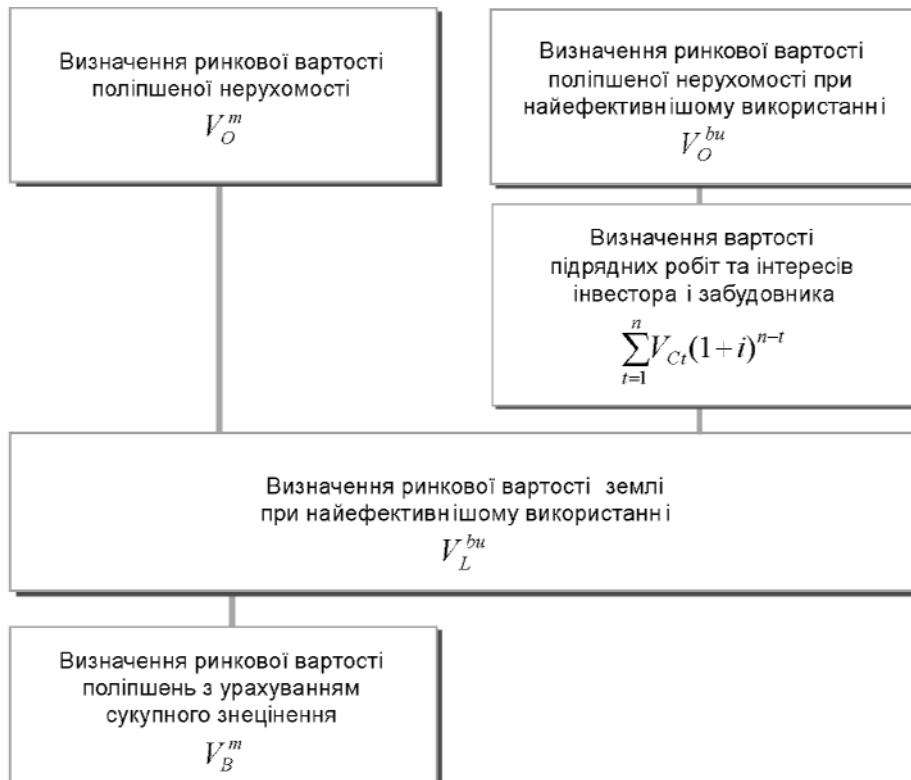


Рис. 2. Алгоритм визначення вартості землі та поліпшень у складі функціонуючої нерухомості

Отже, ринкова вартість земельних поліпшень з урахуванням їхнього сукупного знецінення є різницею між ринковою вартістю поліпшеної нерухомості й ринковою вартістю власне землі [7, с. 101, 102].

Знання ролі, яку відіграє ринкова вартість землі, потрібне і на стадії ліквідації земельних поліпшень. Адже після завершення їхнього економічного життя, коли вони перестають робити внесок до загальної дохідності нерухомості, поліпшення зберігаються як фізичний об'єкт, що має залишкову вартість, яку відображає їхній потенціал для альтернативного використання, реконструкції чи утилізації.

Такий потенціал зумовлюватиме або додатковий дохід (економію), або додаткові витрати, що можуть виникнути на стадії подальшого розвитку порівняно з об'єктом нерухомості еквівалентної корисності, який створюють на вакантній землі, вказуючи тим самим на позитивну чи негативну вартість існуючих поліпшень (рис. 3) [11, с. 10, 15].

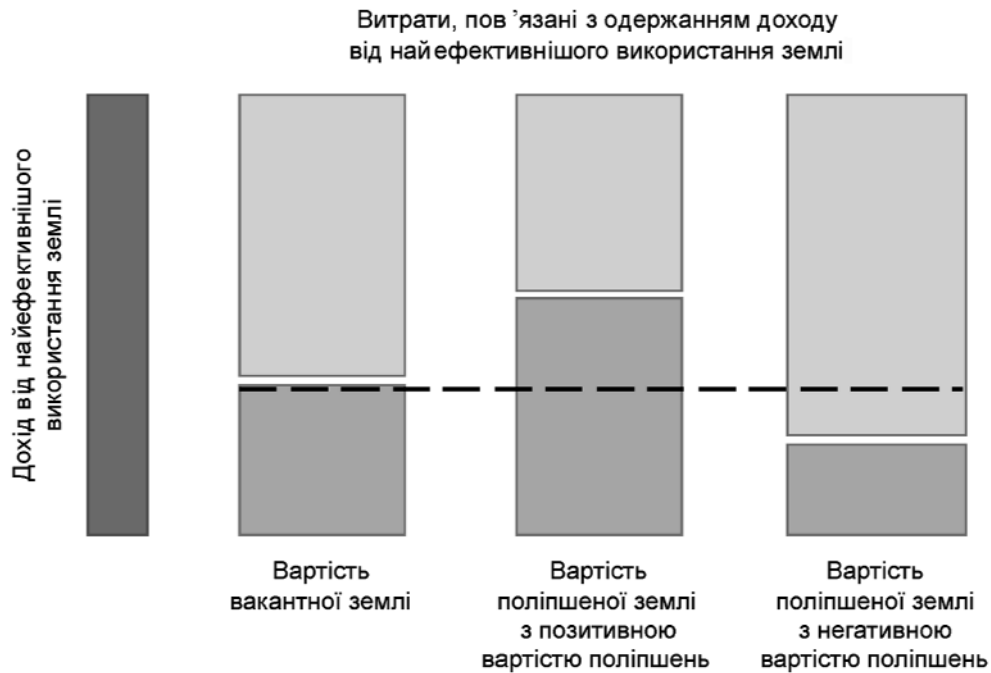


Рис. 3. Потенціал поліпшень для подальшого розвитку

Таким чином, визначення ринкової вартості землі при витратному підході відіграє важливу роль у встановленні адекватного внеску фізичних складових у загальну вартість нерухомого майна.

2. Методи оцінки землі. В оціночній практиці склалася ціла система методів, що дають змогу визначити ринкову вартість землі залежно від позиціонування об'єкта нерухомого майна на ринку купівлі-продажу або оренди [2]. Умовно ці методи можна розділити на дві великі групи: методи оцінки землі стосовно вакантних ділянок і методи оцінки землі стосовно поліпшених ділянок (рис. 4).

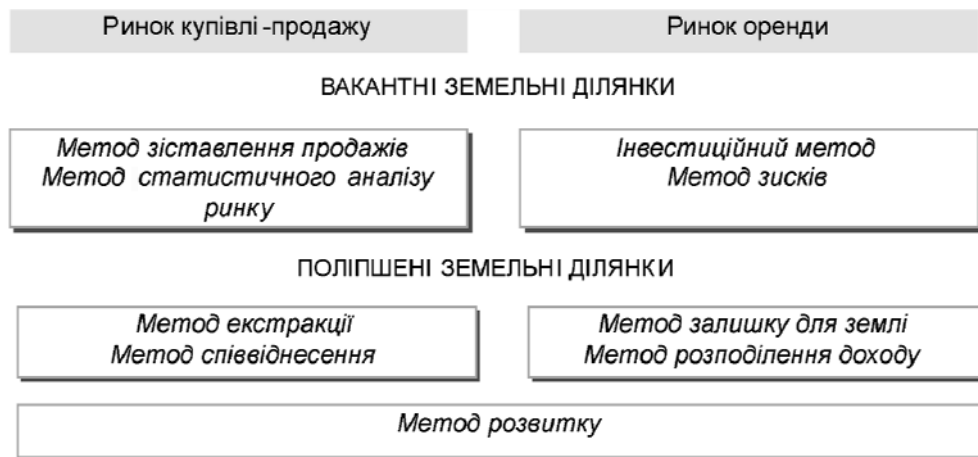


Рис. 4. Система методів оцінки землі [4]

Протягом тривалого часу найкращим способом визначення ринкової вартості землі вважалось зіставлення продажів вакантних земельних ділянок:

$$V_L^i = P_L^i + \sum_{j=1}^m \Delta v_{ij}, \quad (5)$$

- де V_L^i — вартість приведеної до характеристик об'єкта оцінки i -ї проданої вакантної ділянки;
 P_L^i — ціна i -ї проданої вакантної ділянки;
 $\sum_{j=1}^m \Delta v_{ij}$ — сума поправок на відмінності в характеристиках i -ї ділянки та ділянки, яку оцінюють.

Наведений метод оцінки ґрунтується на прямих ринкових даних і на мінімальній кількості припущень. Крім того, він оминає проблему встановлення розміру знецінення земельних поліпшень, що може суттєво вплинути на значення вартості землі у складі ринкової вартості поліпшеної нерухомості.

Проте метод зіставлення продажів стикнувся з іншою, більш значущою, проблемою. І справа тут не в недостатній кількості на ринку угод стосовно вакантних земельних ділянок. Це — природно, особливо коли йдеться про вже забудовані території. Проблема полягає у тому, що, маючи залишкову продуктивність, земля набуває вартості лише за умови її використання, а саме значення вартості залежатиме від того, як цю землю передбачають використовувати. В цьому парадокс оцінки землі: коли оцінюють землю, ділянку розглядають як вакантну, тобто без поліпшень, однак, щоб оцінити землю, потрібно знати, як ділянка буде поліпшена.

Парадокс можна пояснити у рамках запропонованого авторами системно-діяльнісного підходу до міського землекористування, за яким нерухоме майно розглядається як продукт використання землі [1, 5]. Тобто земля має бути приведена до стану, придатного для її використання: виокремлена в земельну ділянку зі встановленими стосовно неї правами й певним чином поліпшена і тим самим повинна набути ознак об'єкта нерухомого майна. Власне, з об'єктом нерухомого майна як продуктом такого перетворення й співвідноситься ринкова вартість, а властива цій вартості адитивність дає змогу в разі потреби розподілити її значення між складовими нерухомості — землею і земельними поліпшеннями.

Інакше кажучи, земля задовольняє потреби не безпосередньо, а опосередковано — у складі об'єкта нерухомого майна. Саме як на складову нерухомого майна на землю формуються ринкові попит і пропозиція, й саме як складова нерухомості земля матиме ринкову вартість. Тобто немає ринку ділянок як таких, а є ринок ділянок під конкретне використання, що зумовлено потребою в певному типі нерухомого майна.

Таким чином, усі судження відносно вартості землі мають ґрунтуватися на аналізі її можливого використання. І якщо використання землі слугує системним чинником формування її вартості, то нерухоме майно, що є результатом прикладання до землі праці, капіталу й підприємницької ініціативи та створює матеріально-правові умови її використання, виконує роль системи, поєднання компонентів якої встановлює значення вартості землі.

Вказане положення, що підтверджене в останніх матеріалах Ради з Міжнародних стандартів оцінки [11, с. 15], являє собою основу для побудови моделей грошових потоків, які описують залишкову природу ринкової вартості землі:

$$V_L = \frac{V_o - \sum_{t=1}^n V_{C_t} (1+i)^{n-t}}{(1+i)^n}, \quad (6)$$

де V_o — ринкова вартість поліпшеної нерухомості при найефективнішому використанні.

В основу моделі (6) покладено принцип невідшкодованої інвестиції, що дає змогу визначити кінцевий розмір витрат на будівництво на момент завершення розвитку і як результат — залишок на придбання землі, який відрізнятиметься від вартості власне землі на чинник поточної вартості одиниці.

Враховуючи, що з математичного погляду процеси нагромадження і дисконтування є взаємозворотними, вартість землі можна визначити як суму дисконтованих чистих грошових потоків відповідно до їхньої часової структури:

$$V_L = \sum_{t=1}^n \frac{V_{O_t} - V_{C_t}}{(1+i)^t}. \quad (7)$$

Отже, вартість землі — це функція доходу, який можна одержати від її найефективнішого використання, та всіх пов'язаних з одержанням цього доходу витрат, включаючи їх фінансування і прибуток девелопера.

Природно, якщо поточне використання поліпшеної нерухомості не відповідає найефективнішому використанню, то залишкова вартість землі не збігатиметься з вартістю зіставлення продажів вакантних земельних ділянок, що продаються на ринку, виходячи з їх найефективнішого використання. І навпаки, якщо враховувати інноваційний характер багатьох девелоперських проектів, можна припустити, що ринок ще не відреагував на появу нового, ефективнішого, використання. Тоді вартість вакантних земельних ділянок на ринку буде нижчою, ніж залишкова вартість землі при новому девелоперському проекті. Проте за будь-якої ситуації вартість землі, що встановлює її внесок у загальну вартість оцінюваної нерухомості, визначатиметься за найефективнішим використанням, яке може відрізнятися від поточного використання оцінюваної нерухомості.

Таким чином, у системі методів оцінки землі, незважаючи на їхню паритетність, у витратному підході при оцінці нерухомого майна змінюється пріоритет від порівняльної до залишкової вартості землі.

3. Особливості обліку вартості землі у фінансовій звітності для об'єктів державної та комунальної власності. Окремо слід зупинитися на питанні визначення ринкової вартості землі для спеціалізованої нерухомості. Така нерухомість займає важливе місце в активах державних і комунальних підприємств та включає земельні ділянки, на яких розташовані адміністративні будівлі, об'єкти інженерно-транспортної й природоохоронної інфраструктури, рекреаційні об'єкти, а також об'єкти культурної спадщини та природно-заповідного фонду.

Особливість таких об'єктів полягає у тому, що їх через специфічні характеристики та/або статус рідко, якщо взагалі коли-небудь, продають на ринку для продовження існуючого використання, крім випадків, коли їх реалізують як частину діючого підприємства. Більше того, стосовно цих об'єктів на законодавчому рівні можуть бути встановлені зобов'язання, що накладають заборону чи жорсткі обмеження щодо їхнього продажу або зміни цільового призначення. Тому єдиним із можливих способів визначення вартості таких об'єктів є метод залишкової вартості заміщення, через який

реалізується витратний підхід і який апріорі передбачає фракційну оцінку витрат на придбання землі та витрат на створення земельних поліпшень аналогічної корисності, сума яких зменшена на сукупне знецінення.

Невід'ємна частина вказаного методу — припущення про продовження поточного використання спеціалізованої нерухомості. Річ у тому, що при проведенні оцінки будь-якого майна оцінювач повинен розглянути можливість його альтернативного використання, яке може вплинути на значення вартості оцінюваного об'єкта. Тому важливо, щоб оцінювач чітко вказав, що достовірність результатів оцінки, одержаних методом залишкової вартості заміщення, залежить від потреби в подальшому використанні цього майна з тією ж самою метою. Таке пояснення підкреслює, що одержана у результаті оцінки вартість не відбиває тієї вартості, яку можна реалізувати при припиненні використання та виведенні активу з експлуатації.

Припущення про продовження поточного використання нерухомості міститься також у більшості стандартів фінансової звітності для підприємств державної й комунальної власності за умови, що вони не припиняють своєї діяльності. Таке припущення передбачає оцінку при альтернативному використанні тільки для землі, що дає змогу досягти її ринкової вартості.

Визначення ринкової вартості при альтернативному використанні цілком природне, якщо необхідно оцінити надлишок площі земельної ділянки, який виникає у підприємства внаслідок того, що для виконання своїх функцій йому потрібна менша за розміром ділянка. Набагато складніше співвіднести вартість землі з ринковими цінами, якщо підприємство займає земельну ділянку оптимального розміру і виконуватиме свою функцію в цьому місці надалі. Найімовірніше така функція не відповідатиме найефективнішому використанню, але стане необхідною для функціонування об'єктів безпосереднього оточення.

Вартість землі для таких підприємств може бути оцінена на основі ринкової вартості ділянок землі з подібними метричними характеристиками і топографією, близьким місцем розташування, для яких доступні надійні ринкові дані [8, с. 497]. Очевидно, що прийнятною заміною будуть прилеглі ділянки, придатні для еквівалентної забудови, з найнижчою ринковою ціною.

Методологічною основою для вказаного способу визначення вартості землі є принцип еквіпотенційності землекористування, відповідно до якого кожна земельну ділянку можна розглядати як систему й у той же час як елемент значнішої системи, наприклад, району, де розташована ця ділянка. Так само, як емерджентність земельної ділянки пояснює її цінність як результат певного поєднання компонентів, з яких складається земельна ділянка, еквіпотенційність пояснює рівень цін на землю в певному районі як результат поєднання конкретних земельних ділянок, що формують цей район. І якщо об'єкт нерухомості, який не має ринку, підвищує або знижує загальний рівень ринкових цін у районі свого розташування, то вартість землі в його складі співвідноситиметься з вартістю землі об'єктів, що його оточують (рис. 5).

Важливим моментом при відображенні у фінансовій звітності вартості активів підприємств державної та комунальної власності разом із припущенням про продовження діяльності підприємства є процедура оптимізації активів. Ця процедура зумовлена тим, що суб'єкт господарювання не замінюватиме або не відтворюватиме активів, потужність яких більша, ніж треба, подібними активами. Отже, визначення витрат на відтворення чи заміщення активу на оптимізованій базі має відображати лише необхідний сервісний

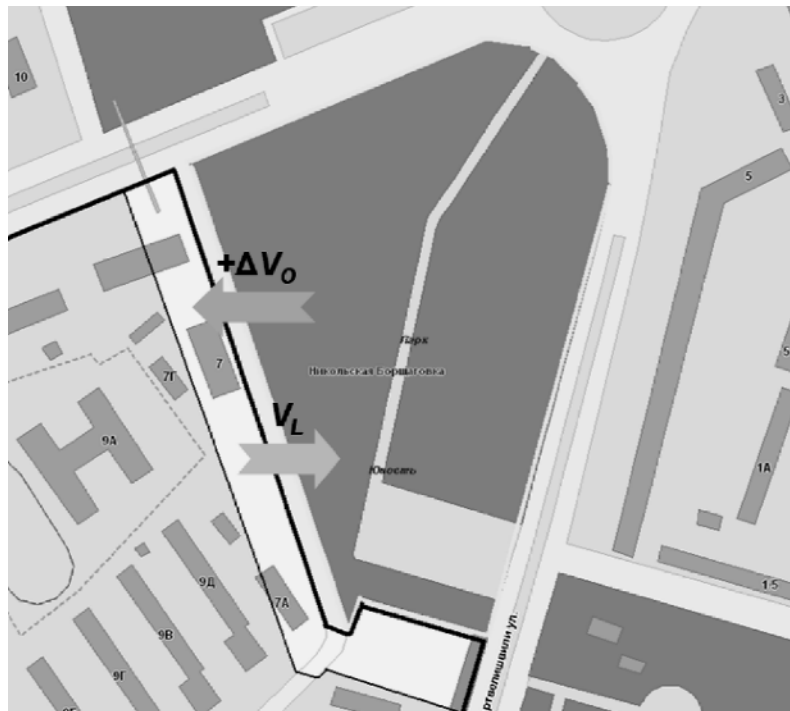


Рис. 5. Визначення ринкової вартості землі квартального скверу

потенціал цього активу [7, с. 113]. Це положення стосується і земельної ділянки, якщо її характеристики з погляду подальшого використання є економічно недоцільними.

Пропоновану професійними стандартами оцінки Королівського інституту сертифікованих сервейєрів [10, с. 115, 116] процедуру оптимізації заміщення земельної ділянки можна представити таким чином:

1. Оптимізація місця розташування ділянки. Оцінюване майно може знаходитися в місці, яке на дату оцінки розглядається як надмірно дороге, що робить існуюче розташування недоцільним для підприємства. І якщо немає обмеження на зміну місця розташування цього підприємства, то гіпотетичний покупець придбав би для його розміщення найдешевшу земельну ділянку, що забезпечуватиме виконання підприємством своїх функцій.

2. Оптимізація розміру земельної ділянки. Сучасне еквівалентне підприємство може вимагати ділянку, меншу за розміром, ніж фактично оцінювана земельна ділянка.

3. Оцінка витрат на придбання ділянки необхідного розміру на ринку в обраному місці на дату оцінки.

Отже, оптимізація буде мінімізувати, а не максимізувати значення вартості землі, якщо існує альтернатива менших витрат на заміщення земельної ділянки.

Варто наголосити, що процедура оптимізації обмежена лише метою фінансової звітності й стосується тільки підприємств державної й комунальної власності. Швидше це з погляду користувача землі, заінтересованого в продовженні своєї діяльності з мінімізацією витрат на чинники виробництва, ніж із погляду власника землі, для якого цінність останньої визначатиметься вигодами від її продажу.

Висновки. Проведений аналіз ключових питань обчислення вартості фізичних складових нерухомого майна при застосуванні витратного підходу дає змогу стверджувати, що ринкова вартість фізичних складових нерухомості визначається розміром їхнього внеску в загальну вартість нерухомого майна. Вартість землі є невід'ємним елементом вартості нерухомого майна й обчислюється за найефективнішим використанням об'єкта нерухомого майна у цілому. Оптимізація витрат на заміщення землі для об'єктів нерухомості державної та комунальної власності — це не питання оцінки, а питання правил фінансової звітності.

Список літератури

1. Драпиковский А.И. Использование земли как системный фактор формирования ее рыночной стоимости / А.И.Драпиковский, И.Б.Иванова // Земля Беларуси. — 2010. — № 4. — С. 28—29.
2. Драпиковський О.І. Методи визначення ринкової вартості землі / О.І.Драпиковський, І.Б.Іванова // Ринок землі. — 2003. — № 4—5. — С. 73—78.
3. Драпиковский А.И. Оценка вакантных земельных участков / А.И.Драпиковский, И.Б.Иванова. — Бишкек : Ега-Басма, 2006. — 68 с.
4. Драпиковський А.І. Оценка земельных участков / А.И.Драпиковский, И.Б.Иванова. — Бишкек : Ега-Басма, 2003. — 288 с.
5. Драпиковський О.І. Системно-діяльнісний підхід до вивчення міського землекористування / О.І.Драпиковський, І.Б.Іванова. // Суспільно-географічні проблеми розвитку продуктивних сил України : матеріали V Міжнар. наук. конф. (Київ, 21—23 жовт. 2010 року). — К. : Обрії, 2010. — С. 108—110.
6. Міжнародні стандарти оцінки : 8-ме вид. 2008 / пер. з англ. С.О.Пузенко. — К. : АртЕк, 2008. — 432 с.
7. Міжнародні стандарти оцінки 2011 / пер. з англ. УТО. — К. : Аван-пост-Прим, 2012. — 144 с.
8. Handbook of International Public Sector Accounting Pronouncements: 2012 Edition. — Volume I. — NY: International Federation of Accountants. — 2012. — 852 p.
9. Parli R.L. The education of a profession / R.L.Parli // The Appraisal Journal. — 2007. — Vol. LXXV, No 4. — P. 326—338.
10. RICS Valuation — Professional Standards. London : Royal Institution of Chartered Surveyors, 2012 — 465 (xiii, 452).
11. Technical Information Papers 2. Cost Approach for Tangible Assets. — London : IVSC, 2012. — 32 p. (iv, 27).

Рассмотрены вопросы определения и учета рыночной стоимости земли как составляющей стоимости недвижимого имущества при применении затратного подхода.

Ключевые слова: стоимость земли, затратный подход, недвижимое имущество, методы оценки земли.

The questions of estimate and account of market land value as by the constituent of real property value at application of the cost approach are considered.

Keywords: cost of land, costly approach, real estate, land valuation methods.